



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 905 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJMS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Modalveien 18
3215 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Magnus Skatvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		463 000	573 000
Sum inntekter		463 000	573 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	57 541	186 380
Annen driftskostnad		929 024	125 416
Sum kostnader		986 565	311 796
Driftsresultat		-523 565	261 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		427	184
Annen finansinntekt		1 172	416 915
Sum finansinntekter		1 599	417 099
Annen rentekostnad		325 238	413 261
Annen finanskostnad			306
Sum finanskostnader		325 238	413 567
Netto finans		-323 639	3 532
Resultat før skattekostnad		-847 204	264 736
Skattekostnad på resultat	3	812	89 084
Årsresultat	4	-848 016	175 652
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-848 016	175 652
Totalresultat		-848 016	175 652
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-713 645	41 282
Avsatt til annen egenkapital		-134 370	134 370



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-848 016	175 652



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 887 457	7 171 896
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	87 330	286 478
Sum varige driftsmidler		1 974 787	7 458 374
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	195 420	
Sum finansielle anleggsmidler		195 420	
Sum anleggsmidler		2 170 207	7 458 374
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		351 210	175 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 210	175 656
Sum omløpsmidler		351 210	175 656
SUM EIENDELER		2 521 417	7 634 030
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		134 370
Udekket tap		713 645	
Sum opptjent egenkapital		-713 645	134 370
Sum egenkapital	4	-513 645	334 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 000 000	6 000 000
Langsiktig konserngjeld	5		1 141 876
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	7 141 876
Sum langsiktig gjeld		3 000 000	7 141 876
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	812	89 084
Annen kortsiktig gjeld		34 250	68 700
Sum kortsiktig gjeld		35 062	157 784
Sum gjeld		3 035 062	7 299 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 521 417	7 634 030
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 499834

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 905 398
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KJMS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Modalveien 18
3215 SANDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjell Magnus Skatvedt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 922 905 398
KJMS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		463 000	573 000
Sum inntekter		463 000	573 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	57 541	186 380
Annen driftskostnad		929 024	125 416
Sum kostnader		986 565	311 796
Driftsresultat		-523 565	261 204
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		427	184
Annen finansinntekt		1 172	416 915
Sum finansinntekter		1 599	417 099
Annen rentekostnad		325 238	413 261
Annen finanskostnad			306
Sum finanskostnader		325 238	413 567
Netto finans		-323 639	3 532
Resultat før skattekostnad		-847 204	264 736
Skattekostnad på resultat	3	812	89 084
Årsresultat	4	-848 016	175 652
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-848 016	175 652
Totalresultat		-848 016	175 652
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-713 645	41 282
Avsatt til annen egenkapital		-134 370	134 370
Sum overføringer og disponeringer		-848 016	175 652



Organisasjonsnr: 922 905 398
KJMS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	1 887 457	7 171 896
--------------	---	-----------	-----------

Maskiner og anlegg	2		
--------------------	---	--	--

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	2		
----------------	---	--	--

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2	87 330	286 478
-----------	---	--------	---------

Sum varige driftsmidler		1 974 787	7 458 374
--------------------------------	--	------------------	------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	5	195 420	
---------	---	---------	--

Sum finansielle		195 420	
------------------------	--	----------------	--

anleggsmidler		195 420	
----------------------	--	----------------	--

Sum anleggsmidler		2 170 207	7 458 374
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		351 210	175 656
----	--	---------	---------

Sum bankinnskudd,		351 210	175 656
--------------------------	--	----------------	----------------

kontanter og lignende		351 210	175 656
------------------------------	--	----------------	----------------

Sum omløpsmidler		351 210	175 656
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		2 521 417	7 634 030
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	200 000	200 000
--------------	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	6		
---------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
---------------------------------	--	----------------	----------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7		134 370
-------------------	---	--	---------



Udekket tap		713 645	
Sum opptjent egenkapital		-713 645	134 370
Sum egenkapital	4	-513 645	334 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	3 000 000	6 000 000
Langsiktig konserngjeld	5		1 141 876
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	7 141 876
Sum langsiktig gjeld		3 000 000	7 141 876
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	812	89 084
Annen kortsiktig gjeld		34 250	68 700
Sum kortsiktig gjeld		35 062	157 784
Sum gjeld		3 035 062	7 299 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 521 417	7 634 030
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 922 905 398
KJMS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024 KJMS Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisors beretning

Org.nr.: 922 905 398



RESULTATREGNSKAP

KJMS EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		463 000	573 000
Sum driftsinntekter		463 000	573 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	57 541	186 380
Annen driftskostnad		929 024	125 416
Sum driftskostnader		986 565	311 796
Driftsresultat		-523 565	261 204
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		427	184
Annen finansinntekt		1 172	416 915
Annen rentekostnad		325 238	413 261
Annen finanskostnad		0	306
Resultat av finansposter		-323 639	3 532
Resultat før skattekostnad		-847 204	264 736
Skattekostnad på resultat	3	812	89 084
Årsresultat	4	-848 016	175 652
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-134 370	134 370
Overført til udekket tap		713 645	-41 282
Sum overføringer		-848 016	175 652



BALANSE

KJMS EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	1 887 457	7 171 896
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	87 330	286 478
Sum varige driftsmidler		1 974 787	7 458 374
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til foretak i samme konsern	5	195 420	0
Sum finansielle anleggsmidler		195 420	0
Sum anleggsmidler		2 170 207	7 458 374
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		351 210	175 656
Sum omløpsmidler		351 210	175 656
Sum eiendeler		2 521 417	7 634 030

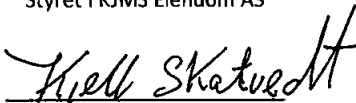


BALANSE

KJMS EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	0	134 370
Udekket tap		-713 645	0
Sum opptjent egenkapital		-713 645	134 370
Sum egenkapital	4	-513 645	334 370
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 000 000	6 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	0	1 141 876
Sum annen langsiktig gjeld		3 000 000	7 141 876
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	3	812	89 084
Annen kortsiktig gjeld		34 250	68 700
Sum kortsiktig gjeld		35 062	157 784
Sum gjeld		3 035 062	7 299 660
Sum egenkapital og gjeld		2 521 417	7 634 030

Sandefjord, 28.05.2025
Styret i KJMS Eiendom AS


Kjell Magnus Skatvedt
styreleder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Lønnskostnader

KJMS Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	7 548 579	354 089	7 902 668
- Avgang i året	5 539 712	227 231	5 766 944
= Anskaffelseskost 31.12.24	2 008 867	126 858	2 135 725
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	121 410	39 528	160 938
= Bokført verdi 31.12.24	1 887 457	87 330	1 974 787
Årets ordinære avskrivninger	40 177	17 364	57 541
Økonomisk levetid	50 år	10 år	



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	812	89 084
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	812	89 084
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-847 204	264 736
Permanente forskjeller	1 092 422	159
Endring i midlertidige forskjeller	-241 526	140 030
Skattepliktig inntekt	3 692	404 925
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	812	89 084
Sum betalbar skatt i balansen	812	89 084

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-34 080	-275 606	-241 526
Sum	-34 080	-275 606	-241 526
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	34 080	275 606	241 526
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	200 000	0	0	134 370	334 370
Årets resultat				-848 016	-848 016
Pr 31.12.2024	200 000	0	0	-713 645	-513 645



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	195 420	0
Sum	195 420	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	1 141 876
Sum	0	1 141 876

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I KJMS EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 000,0	200 000
Sum	200		200 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Modalen Invest As	200	100,0	100,0

Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr -848 016 etter skatt, mot et overskudd på kr 175 652 i 2023.

Likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette.

KJMS Eiendom AS drift består i å eie og drive fritidseiendommer i Spania.

Årets underskudd skriver seg fra tap ved salg av en leilighet.

Morselskapet, Modalen Invest AS vil eventuelt tilføre likvide midler hvis man skulle ha behov for det.

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	3 000 000	6 000 000
Sum	3 000 000	6 000 000

Lånet er avdragsfritt fram til 2025

Det er avgitt selvskyldnerkausjon fra morselskapet for lånet



revisjon & rådgivning

Til generalforsamlingen i KJMS Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert KJMS Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 848.016. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

Side 1 av 2

HLO revisjon & rådgivning AS

Kirkegata 10 NO-3211 Sandefjord | Telefon: +47 33 42 68 00

Bank: 6272.05.00561 | Foretaksregisteret: NO 989 027 654 MVA hlo@hlo.no · www.hlo.no

Medlem av Den norske Revisorforening



revisjon & rådgivning

som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet for KJMS Eiendom AS.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 28.05.2025

HLO revisjon & rådgivning AS

Yngvar Hem

statsautorisert revisor